



tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na jejich opravy a investice. Podobně jako příspěvky na správu domu a pozemku se u vlastnictví jednotek vytváří dlouhodobé zdroje na opravu a investice domu (fond oprav). V obou případech nejsou dlouhodobé prostředky na opravy a investice předmětem ročního vyúčtování.

písmeno e) – rozúčtování

Rozúčtováním nákladů se rozumí rozdělení celkových nákladů vynaložených v daném zúčtovacím období a vyčíslení výše nákladů připadajících na jednotlivé příjemce služeb, a to buď na základě dohody poskytovatele a příjemce služeb, resp. rozhodnutí družstva nebo společenství vlastníků, nebo podle zákonem stanoveného kritéria.

písmeno f) – vyúčtování

Vyúčtováním se rozumí vyčíslení rozdílu mezi náklady, které na příjemce služeb po rozúčtování celkových nákladů připadly, a souhrnem jím zaplacených záloh v daném zúčtovacím období.

písmeno g) - vymezení osob rozhodných pro rozúčtování služeb

Při tvorbě zákona o službách bylo podpůrně použito ustanovení již zrušeného občanského zákoníku, konkrétně § 689, kde soužití nájemce s dalšími osobami po dobu delší než 2 měsíce již bylo považováno za fakt, že tyto osoby s nájemcem v bytě žijí. Stejně časové období bylo použito i pro posouzení soužití vlastníka jednotky s dalšími osobami v jednotce. Osobami rozhodnými pro rozúčtování jsou tedy nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že budou s nájemcem žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období nebo vlastník jednotky, pokud jednotku nepřenechal do užívání, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období. Soužití dalších osob v bytě s nájemcem, resp. vlastníkem, nemusí být nepřetržité po dobu 2 měsíců, ale tato doba se nasčítává i z kratších časových úseků v průběhu zúčtovacího období.

V souvislosti s vymezením osob rozhodných pro rozúčtování služeb je třeba zmínit ještě ustanovení § 12 zákona o službách, kde je uvedena povinnost příjemce služeb oznámit poskytovateli služeb písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování. V ustanovení § 1177 odst. 2 občanského zákoníku jsou stanoveny jiné lhůty pro vlastníka jednotky pro splnění oznamovací povinnosti v případě změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost. Zde je třeba upozornit na již zmíněné postavení zákona o službách ve vztahu k občanskému zákoníku. Úprava provedená v zákonu o službách má přednost.

Není-li byt po celé zúčtovací období nikým užíván, je osobou rozhodnou pro rozúčtování vždy jedna osoba, a to i v případě, že je byt ve společném nájmu nebo jednotka ve spoluvlastnictví více osob. V případě, že se jednotka pronajímá a vlastník v ní nebydlí – mezi rozhodné osoby se nepočítá.

V případě nebytových prostorů je možné vymežit osoby rozhodné pro rozúčtování služeb tak, že půjde pouze o osoby, které se aktivně zúčastňují činnosti, se kterou je nájem takových prostor spojen. V praxi však pravděpodobně nebude počet osob, v případě nebytových prostorů, jako kritérium používán.